

Winstbepaling woningcorporatie: heffingsvermindering verhuurderheffing is een investeringssubsidie

Toen het arrest van de Hoge Raad werd gepubliceerd, verscheen via LinkedIn direct al een nieuwsflash via Cervus. Toen is ook aangekondigd dat er een bijdrage over op de website van Cervus zou komen. Bij deze volgt die bijdrage over het arrest waarin de Hoge Raad besliste dat de verhuurderheffing het karakter heeft van een objectsubsidie voor de vennootschapsbelasting (hierna: Vpb). Hoewel er meer Vpb-plichtigen zijn die met verhuurderheffing te maken hebben, richten wij ons in deze bijdrage primair op woningcorporaties.

Samenvatting van het arrest verhuurderheffing is objectsubsidie

Kort samengevat is het volgende beslist in de zaak aangespannen door een woningcorporatie. Zij heeft een kantoorpand verbouwd tot vijftig huurwoningen. Zij heeft voor de verhuurderheffing dan recht op een vermindering van die heffing voor een bedrag van € 500k. Over het jaar was zij meer verhuurderheffing verschuldigd (in casu % 1.139k). Voor de Vpb is de verhuurderheffing als ondernemerslast in beginsel aftrekbaar van de belastbare winst. De inspecteur heeft voor de aanslag Vpb slechts het nettobedrag (in casu € 639k) in aftrek toegelaten. Eerder gaf het Hof de inspecteur gelijk. De Hoge Raad beslist echter anders. Volgens de Hoge Raad is de heffingsvermindering bedoeld om de voortbrengingskosten van de huurwoningen te verlagen. De heffingsvermindering is naar haar aard dus een objectsubsidie, die moet worden afgeboekt op de boekwaarde van de huurwoningen. Dit betekent voor de heffing van Vpb dat bij de winstberekening het brutobedrag van de verhuurderheffing (€ 1.139k) aftrekbaar is.

Analyse in de vakliteratuur

In de fiscale vakliteratuur is het arrest kritisch ontvangen. Duidelijk is wel dat de beslissing van de Hoge Raad vrijwel altijd in het voordeel van woningcorporaties is. Opgemerkt werd onder meer dat de heffingsvermindering in eerste instantie los staat van het belastbaar bedrag uit de verhuurderheffing. Deze visie is in beginsel begrijpelijk gezien de wetsgeschiedenis. Hier kun je over twijfelen. Deze argumentatie was in elk geval de lijn die de rechtbank en het Hof in deze zaak kozen. De advocaat-generaal bij de Hoge Raad en de Hoge Raad zelf beoordelen echter anders. De Hoge Raad is van oordeel dat de heffingsvermindering ertoe strekt om de voortbrengingskosten van de desbetreffende huurwoningen te verlagen. De techniek 'hoe' dat gebeurt, is enkel in de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II (hierna: Wmw 2014 II) ondergebracht met het oog op een efficiënte uitvoerbaarheid ervan. Hieruit volgt dat de heffingsvermindering ook naar haar strekking een objectsubsidie is. Het gevolg hiervan is dat voor de heffing van de vennootschapsbelasting het brutobedrag van de heffing aftrekbaar is. Het bedrag van de heffingsvermindering moet worden afgeboekt op de boekwaarde/voortbrengingskosten van het desbetreffende object. Let op dat in de vorige volzin het woordje *moet* staat vermeld (bron: overweging 3.4 van het arrest).

Gevolgen voor de praktijk 1: feitelijk terugwerkende kracht in de Vpb?

De Hoge Raad lijkt duidelijk. Het bedrag van de heffingsvermindering moet volgens haar worden afgeboekt op de investeringskosten. Dit wekt de indruk dat het ook gevolgen heeft voor oude jaren (vastgestelde aangiften Vpb). Naar de mening van Cervus hebben woningcorporaties op basis van de tekst van het arrest toegang tot de bekende 'foutenleer'. Let wel: behalve de corporaties, kan ook de inspecteur dit standpunt innemen. Correcties vinden dan plaats in het laatste openstaande jaar.

Gevolgen voor de praktijk 2: alle heffingsverminderingen verhuurderheffing?

Een volgend scenario is ook denkbaar. Stel een woningcorporatie heeft in enkele jaren niet alle heffingsverminderingen kunnen verrekenen. Wat dan? Pleitbaar lijkt op basis van de letterlijke tekst dat ook zij die de heffingsvermindering niet volledig hebben kunnen verrekenen in de aangiften Verhuurderheffing (Vhh), nu rechten hebben. Door het oordeel van de Hoge Raad moet de toegekende heffingsvermindering worden gezien als een investeringssubsidie die tot vermindering leidt van de voortbrengingskosten. Het feit dat de daadwerkelijke ontvangst niet is gerealiseerd omdat ze belastingplichtige te weinig Vhh hoefde te betalen, zou hierin dan geen verandering moeten brengen.

Gevolgen voor de praktijk 3: buiten de volkshuisvesting of via BV's?

Hoewel dit arrest natuurlijk op een zéér specifieke situatie ziet, is het denkbaar dat het arrest ook buiten de volkshuisvesting het een en ander aan gevolgen zal hebben. De verhuurderheffing is altijd voor niet woningcorporaties ook altijd een lastige belasting geweest. In onze fiscale vakliteratuur was nog een interessante link gemaakt met 'opzetjes' die in de praktijk plaats hadden gevonden. Zo werden er bv's verkocht met niet in aftrek gebrachte heffingsvermindering. Welke gevolgen dit arrest heeft voor dit soort feitencomplexen is onduidelijk. Wie heeft recht op het Vpb voordeel waartoe de Hoge Raad komt? Immers, het is nog eens herhaald, volgens de Hoge Raad *moet* de verhuurderheffing worden afgeboekt (zie overweging 3.4 van de Hoge Raad).

Advies van Cervus

Veel woningcorporaties zullen de positie die de Hoge Raad inneemt niet verwerkt hebben in hun aangifte. Op zich is dat niet gek, omdat woningcorporaties naar hun aard sterk geneigd zijn primair de commerciële jaarwinstbepalingen te volgen. Cervus adviseert nu op korte termijn alle woningcorporaties hun rechten veilig te stellen zoals dat heet. Met name toepassing van de foutenleer, kan gebonden zijn aan een aantal formele kwesties. Zoals: wanneer en op welk moment corrigeert men de geconstateerde 'fout'. Het zou zonde zijn, indien een corporatie de eventuele voordelen uit dit arrest niet optimaal benut.

Het arrest leert overigens ook eens te meer, dat een kritische blik op de fiscale positie van woningcorporaties voor de Vpb onontbeerlijk is.

Cervus en woningcorporaties

De adviseurs van Cervus hebben al ervaring met de Vpb-positie van woningcorporaties sinds 2004. Zij staan uw woningcorporatie graag bij om de gevolgen van dit arrest voor uw corporaties in kaart te brengen. Bij vragen hierover kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Zwolle, november 2022

Cervus Tax

Jan Pieter van Eck Tel: +31 (0)6 2616 4880

jpvanek@cervustax.nl